FRC 2. 17931

17931

CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES CINQ-CENTS.

Case FRC 12060

PROJET DE RÉSOLUTION

PRÉSENTÉ

PAR LABROUSTE,

Sur les baux passés par anticipation, les baux à vie ou à longues années, & ceux passés entre acquéreur & vendeur, & faisant condition de la vente.

Séance du 4 ventôse an 6.

Le Conseil des Cinq-Cents, considérant qu'il est instant de statuer, relativement aux cas & au mode de réduction des prix & résiliation des baux à ferme passés pendant la dépréciation du papier-monnoie, sur ceux de ces baux qui

ont été, à cet égard, exceptés de la loi du 9 fructidor dernier, & renvoyés à une loi subséquente,

Déclare qu'il y a urgence ;

Et après avoir déclaré l'urgence, résout ce qui suit :

ARTICLE PREMIER.

Les baux de neuf ans & au-dessous de biens ruraux, bois, moulins, usines & autres propriétés foncières quelconques, stipulés en tout ou partie à prix d'argent, passés entre le premier janvier 1792 (vieux style), & la publication de la loi du 5 thermidor an 4, *relative aux transactions entre citoyens*, & dont le fermier ou preneur ne seroit pas encore entré en jouissance, pourront être résiliés, soit par le propriétaire, soit par le fermier réciproquement, en s'avertissant par écrit dans le mois qui suivra la publication de la présente.

La résiliation néanmoins ne pourra avoir lieu, si le fermier consent à payer en entier en valeur métallique la somme énoncée dans le bail, ou si le propriétaire consent à sa réduction, d'après le tableau de dépréciation du papier-monnoie, à l'époque où le bail a été passé ; ce qui devra être déclaré dans les quinze jours qui suivront la demande.

II

Les baux à vie, soit qu'ils aient été faits pour la durée de la vie du propriétaire, soit qu'ils l'aient été pour la durée de la vie du fermier ou preneur, ainsi que les baux à longues années, c'est-à dire, au-dessus de neuf ans, quels qu'en soient la durée & le terme, stipulés en tout ou partie à prix d'argent, seront susceptibles de réduction dans les cas prévus, pour les autres baux, par les articles VI & VIII de la loi du 9 fructidor an 5.

La réduction en sera faite par experts, valeur de 1790, & sans égard au prix du bail précédent.

CHICAGO

Elle devra, à peine d'en être déchu, être demandée par écrit dans le mois qui suivra la publication de la présente.

III.

Dans le cas de réduction ci-dessus, le propriétaire aura, en en avertissant le fermier par écrit dans les deux mois de la publication de la présente, la faculté de résilier le bail; laquelle résiliation aura lieu à l'expiration de l'année de jouissance commencée, si le bail a déja reçu son exécution, & à l'instant même de la demande, si le fermier ou preneur n'en est pas encore entré en jouissance.

IV.

Si la résiliation a lieu, le fermier sera remboursé, par le propriétaire ou bailleur, de la plus value résultante des améliorations de son fait, sauf à imputer ou compenser, s'il y a lieu, le montant des dégradations, suivant la vérification & l'estimation qui seront faites du tout, en cas de contestation, aux frais de la partie qui sera, quant à ce, reconnue débitrice.

Il en sera de même des sommes avancées à titre de pot-de-vin ou de toute autre manière équivalente, dans la proportion du nombre d'années du bail qui restoient à courir.

V.

La résiliation mentionnée en l'article III ci-dessus ne pourra avoir lieu, à moins d'un consentement réciproque des parties, s'il a été fait, sur l'objet affermé, des constructions nouvelles ou augmentations, qui en aient élevé la valeur vénale au double de celle qu'il avoit à l'époque où le bail a été passé.

Le prix du bail sera dans ce cas, & tant pour les termes dus que pour ceux à échoir, payé sur le pied de l'estimation qui en sera faite.

V I.

Dans les cas d'eſtimation prévus aux articles II & V ci-deſſus, les experts auront égard, non-ſeulement au produit ou à la valeur locative de l'objet affermé, à l'epoque où le bail a été paſſé, mais encore à la valeur même du fonds, à raiſon de ſa poſition plus ou moins favorable, aux avantages & charges réciproquement ſtipulés entre les parties, à ceux de la plus ou moins longue jouiſſance, & autres circonſtances particulières réſultantes de la durée & de la nature du bail.

Ce prix ne pourra jamais être réduit au-deſſous de celui qui réſulteroit du tableau de dépréciation du papier-monnoie, auquel le propriétaire ou bailleur ſera toujours libre de s'en referer, ſans renoncer par là au droit de réſilier le bail, dans les cas où la réſiliation eſt admiſe.

V I I.

Tout bailleur à vie ou à longues années qui auroit été, par ſuite de la loi du 18 fructidor an 4, contraint à la réduction du prix de ſon bail, pourra réſilier dans les cas prévus, en avertiſſant dans le mois qui ſuivra la publication de la préſente; ſi mieux n'aime le fermier ou preneur s'en tenir aux clauſes du bail, & acquitter ſans réduction, tant le complément des termes échus que ceux à échoir.

V I I I.

Les baux paſſés entre acquéreur & vendeur, faiſant condition de la vente ou ſtipulés entre eux dans le même contrat, ſeront, ſi la vente a eu lieu depuis le premier janvier 1791 juſqu'à la publication de la loi du 29 meſſidor an 4, ſuſceptibles de réduction dans les cas prévus & de la manière preſcrite par les articles ſuivans.

I X.

Si, le prix de la vente étant encore dû en entier, l'ac-

quéreur veut uſer, pour ſa réduction, du droit de le faire eſtimer, qui lui eſt accordé par la loi du 16 nivôſe dernier, le prix de ferme ſera également réduit, par experts, à ſa vraie valeur eſtimée à raiſon de la nature du bail, de ſon plus ou moins de durée, & de l'état de l'objet affermé à l'époque où le bail a été paſſé.

X.

Si le prix de la vente a été, en entier, payé en papier-monnoie, le prix de ferme ſera réduit, auſſi par experts, & ſuivant la nature du bail, non à la vraie valeur de l'objet affermé, mais à raiſon du capital fourni, préalablement réduit en valeur métallique, & dans la proportion ordinaire du rapport des fonds de même nature dans le même département.

X I.

Si partie ſeulement du prix de la vente a été payée en papier-monnoie, & ſoit que le ſurplus en ſoit payé ſur eſtimation, ſoit que l'acquéreur conſente à l'acquitter intégralement en valeur métallique, ſoit enfin que le vendeur conſente à le recevoir d'après le tableau de dépréciation, le prix du bail ſera réglé ainſi qu'il eſt dit en l'article précédent, & calculé, tant ſur la ſomme déja payée réduite en valeur métallique, que ſur le capital effectif fourni pour complément du prix de la vente.

X I I.

Les fermiers obligés par leur bail à payer la contribution foncière à la décharge du propriétaire, reſteront ſoumis à cette obligation, & le montant en viendra, pour eux, en diminution ſur le nouveau prix du fermage.

X I I I.

Il n'y aura lieu à aucune réduction du prix de ferme,

lorsque, la totalité du prix de la vente étant encore due; l'acquéreur aura déclaré, dans le délai fixé par la loi du 16 nivôse dernier, vouloir s'en tenir aux clauses & conditions du contrat.

XIV.

Les lois du 9 fructidor an 5, relatives l'une *à la liquidation & au paiement des fermages dus pour l'an* 3, *l'an* 4 *& années antérieures*, l'autre *au mode de paiement des fermages des biens nationaux*, s'appliquent aux baux mentionnés ci-dessus, suivant les cas, & en tout ce à quoi il n'est pas dérogé par la présente.

XV.

La présente résolution sera imprimée; elle sera portée au Conseil des Anciens par un messager d'état.

A PARIS, DE L'IMPRIMERIE NATIONALE,
Ventôse an 6.